PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Fredericton, Moncton, Saint John - Date de diffusion : Printemps 2006

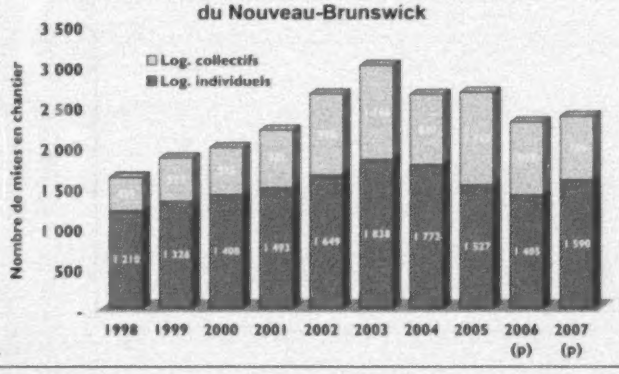
La croissance économique demeurera stable en 2006

L'économie du Nouveau Brunswick devrait poursuivre son expansion à un rythme constant en 2006, bien qu'elle se heurtera sans doute à des difficultés croissantes au cours des prochains mois. Ce sera particulièrement le cas dans les secteurs provinciaux de la fabrication et de la foresterie, où des pertes d'emplois importantes ont été enregistrées ces derniers mois. De surcroît, la vigueur soutenue du dollar canadien nuit de plus en plus à une variété de branches d'activité cruciales pour la santé économique de la province. Plusieurs d'entre elles, surtout la fabrication et le tourisme, souffriront sans doute également de la hausse continue du coût de l'énergie. En 2006, tous ces facteurs influeront sur le rendement économique du Nouveau-Brunswick.

Cependant, certains des obstacles susmentionnés seront compensés par de forts investissements dans les immobilisations, notamment pour la poursuite de l'élargissement à quatre voies de l'autoroute transcanadienne dans le nord de la province, la construction du terminal de gaz naturel liquéfié à Saint John et la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau. Ces chantiers nécessiteront une main d'œuvre qualifiée et devraient contribuer ainsi à hausser le taux d'emploi des régions concernées. Et l'on sait qu'un marché de l'emploi solide raffermit la confiance des consommateurs et les incite à dépenser, deux éléments déterminants de la prospérité économique.

À la lumière de ces défis et des travaux d'envergure qui devraient en atténuer les effets, on prévoit que le taux de croissance économique de la province s'élèvera à 2,5 % environ au cours de la période visée par les prévisions. Malgré la stabilité économique, le marché de l'habitation sera touché par les taux d'intérêt à la hausse, de même que par l'augmentation du coût des matières premières et de la main d'œuvre. Le nombre total de mises en chantier devrait donc reculer légèrement et s'établir à 3 650 unités en 2006, puis descendre encore en 2007, de 8,2 % cette fois, et se fixer à 3 350 unités.

Mises en chantier d'habitations, centres urbains du Nouveau-Brunswick



Source : SCHL

Sommaire

1 La croissance économique demeurera stable en 2006

SAINT JOHN:

2 L'emploi devrait croître au cours de l'horizon prévisionnel

2 La construction résidentielle conservera sa vitalité

MONCTON:

3 Le marché de l'emploi demeure stable

3 Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se maintiendra en 2006

3 Le marché de la revente en déclin

3 Les mises en chantier de logements collectifs à la baisse en 2006

FREDERICTON:

4 Fredericton tirera profit du développement économique

4 Les mises en chantier de logements collectifs diminueront

4 Le marché de la revente est toujours stable

S.I.A.® – Service inter-agences est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

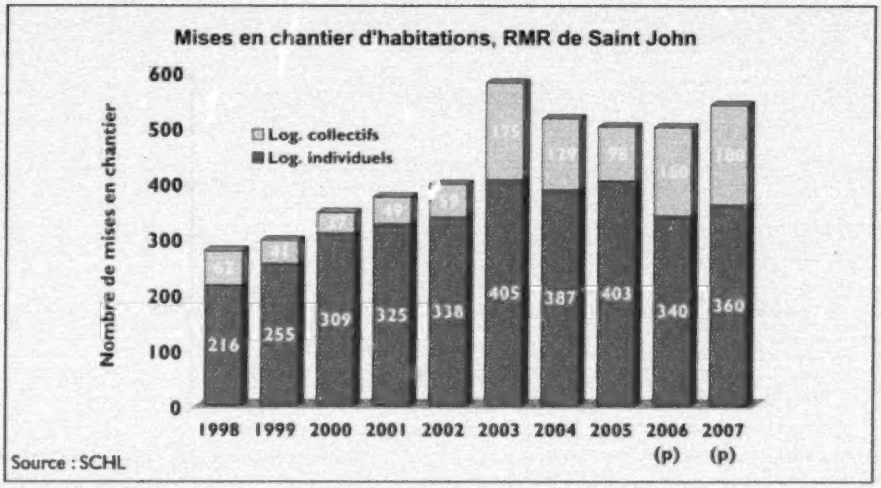
SAINT JOHN

L'emploi devrait croître au cours de l'horizon prévisionnel

À Saint John, l'emploi est demeuré relativement stable ces dernières années. Au cours de la dernière décennie, l'emploi global dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John a crû graduellement d'environ 1,1 % par année. En outre, on comptait 61 800 personnes occupées dans la RMR en 2005, ce qui a permis à Saint John d'enregistrer son taux d'emploi le plus élevé des dix dernières années, et son deuxième taux de chômage le plus bas. En dépit d'une croissance de l'emploi relativement modeste, les perspectives d'expansion économique sont optimistes. La construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié nécessitera et attirera des ouvriers qualifiés, tout comme la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau. Les postes de travailleurs qualifiés créés par ces chantiers d'envergure viendront compléter les hausses d'emploi récemment enregistrées dans d'autres secteurs non reliés, comme ceux des services, du commerce de détail et de l'administration publique. Du fait de cette croissance de l'emploi à multiples volets, l'économie de Saint John profitera d'une plus grande diversification. Une économie solide et diversifiée sera bénéfique pour la région, car elle engendrera un solde migratoire positif, ce dont l'agglomération avait été privée ces dernières années.

La construction résidentielle conservera sa vitalité

À la faveur de l'amélioration de la conjoncture économique et de la croissance de l'emploi, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle de Saint John se maintiendra à des niveaux élevés. Certes, le total de mises en chantier a légèrement diminué en 2005, mais il n'en demeure pas moins que les 501 unités dénombrées constituent une nette progression par rapport à la moyenne de 327 unités calculée pour les dix dernières années. Pour



Source : SCHL

l'année 2006, on prévoit que le cumul des mises en chantier d'habitations montera à 500 environ, principalement en raison d'une augmentation marquée dans le segment des collectifs. En 2005, seulement 98 logements collectifs ont été commencés, ce qui représente une baisse importante par rapport au total de 129 unités signalé l'année précédente. Ce déclin est attribuable, en majeure partie, aux appartements, dont le nombre de mises en chantier est passé de 61, en 2004, à 13, en 2005. Cependant, cette tendance à la baisse devrait être renversée en 2006, grâce à la progression attendue des mises en chantier de collectifs, dont le total passera de 98, en 2005, à 225, cette année. En outre, les grands chantiers prévus dans la région stimuleront la demande d'appartements, ce qui contribuera à faire augmenter les mises en chantier d'appartements et de logements en copropriété. La catégorie des collectifs jouera un rôle plus important dans l'activité globale du marché local de l'habitation de l'agglomération, car on prévoit une diminution du côté des maisons individuelles en 2006. En dépit de la hausse modérée (4,1 %) des mises en chantier de maisons individuelles observée en 2005, l'augmentation constante des coûts de la main d'œuvre et des matières premières, de même que la différence de prix de plus en plus marquée entre les logements neufs et les logements existants, feront chuter le nombre de mises en chantier de maisons individuelles, qui s'établira à 340, alors qu'il s'élevait à 403 l'année dernière.

Les nouvelles inscriptions ont atteint des sommets inégalés. La vigueur du marché de la revente incitera donc certains acheteurs potentiels à choisir un logement existant plutôt qu'un logement neuf, ce qui réduira encore plus le nombre de mises en chantier de maisons individuelles. Les ventes d'habitations et le prix de vente moyen ont tous deux atteint des niveaux records l'année dernière. En 2006, les ventes devraient fléchir d'environ 8 % en regard de l'an dernier, période durant laquelle 1 901 habitations avaient changé de mains. Toutefois, le prix de vente moyen augmentera de 2 % à 3 %; c'est là une proportion légèrement inférieure au taux de croissance annuel observé au cours des cinq dernières années, à savoir 4,6 %.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
RMR de Saint John

	2002	2003	2004	2005	2006(p)	2007(p)	Var. en % *2006 et 2005
MARCHÉ DU NEUF							
Ensemble des mises en chantier	397	580	516	501	500	540	-0,2
Maisons individuelles	330	395	374	392	320	340	-18,4
Maisons usinées	8	10	13	11	20	20	81,8
Logements collectifs	59	175	129	98	160	180	63,3
Prix moyen	171 400 $	177 800 $	185 800 $	198 526 $	205 000 $	212 000 $	3,3
Taux d'inoccupation	6,3 %	5,2 %	5,8 %	5,7 %	5,5 %	5,5 %	-3,5
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1505	1636	1612	1901	1750	1650	-7,9
Prix moyen	103 544 $	106 475 $	116 836 $	119 719 $	123 000 $	125 000 $	2,7

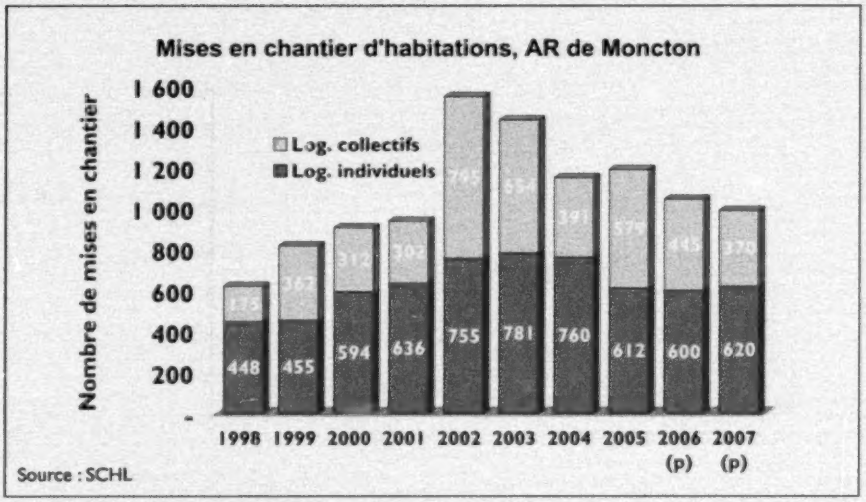
MONCTON

Le marché de l'emploi demeure stable

En 2005, l'emploi dans l'agglomération de recensement (AR) de Moncton a atteint un sommet encore inconnu : plus de 69 000 personnes y travaillaient. Qui plus est, on constate une tendance à la hausse de l'emploi dans cette AR, à la faveur des augmentations moyennes de 2,4 % par an enregistrées au cours de la dernière décennie et du nombre historiquement bas de personnes cherchant activement du travail. En plus de la stabilité du marché de l'emploi, la construction de divers immeubles dans la grande région de Moncton, notamment le nouveau palais de justice, le complexe hôtelier projeté et le centre des congrès, combinée au projet du centre ville de Dieppe, contribuent à l'activité économique régionale. Grâce à la vigueur de cette dernière, le Grand Moncton a affiché un solde migratoire positif au cours des dernières années, le nombre d'habitants augmentant de plus de 1 000 par année. Son marché de l'habitation est donc demeuré stable, notamment à cause de la hausse de la demande engendrée par les nouveaux arrivants.

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se maintiendra en 2006

Dans la grande région de Moncton, le repli de 19,5 % enregistré en 2005 pour les mises en chantier de maisons individuelles est important, mais il faut tout de même tenir compte du fait qu'il suivait trois années d'activité particulièrement dynamique dans ce segment. Cela dit, dans une perspective historique, le total de 612 mises en chantier de maisons individuelles enregistré en 2005 se situait au delà de la moyenne sur dix ans de 584 unités. Au cours du premier trimestre de 2006, le nombre de mises en chantier de logements de ce type s'est élevé à 56, dépassant ainsi de 55,6 % le total enregistré à pareille période l'année dernière (36). L'hiver anormalement doux que l'on a connu a permis au secteur de la construction de poursuivre ses activités pratiquement sans entraves. Par conséquent, on a pu coulé des fondations et ainsi obtenir d'excellents résultats à la fin du premier trimestre. Cependant, malgré ces résultats, la hausse du coût des matières premières et de la main d'œuvre ainsi que l'écart grandissant entre le prix des logements neufs et celui des logements existants devraient ralentir les activités à mesure que l'année avancera. Conséquemment, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles passera de 612, son total de l'année dernière, à environ 600 cette année, incluant les maisons préfabriquées.



Source : SCHL

Le marché de la revente en déclin

L'année dernière, le marché de la revente de la grande région de Moncton a établi des records de nouvelles inscriptions, d'habitations vendues et de prix de vente moyen. La force qui en a résulté a permis aux acheteurs potentiels de profiter d'options supplémentaires et a ainsi contribué à la diminution des mises en chantier de maisons individuelles. Cette tendance se poursuivra en 2006, tant que le coût des propriétés neuves continuera de croître plus rapidement que celui des propriétés existantes. En dépit des résultats enregistrés précédemment, le marché de la revente ne maintiendra pas, en 2006, sa tendance à la hausse des dernières années. En effet, l'activité de la revente devrait y accuser un recul d'environ 4 %.

Les mises en chantier de logements collectifs à la baisse en 2006

Dans la grande région de Moncton, les mises en chantier de logements collectifs ont connu une recrudescence en 2005, après avoir accusé un léger repli au cours de l'année précédente. Au premier trimestre de 2006, elles ont plus que doublé d'une année sur l'autre, passant de 22 à 59 unités. Comme c'était le cas pour les mises en chantier de maisons individuelles, le beau temps a permis aux constructeurs de commencer leurs travaux plus tôt que prévu et d'afficher ainsi d'excellents résultats au premier trimestre. Cette année, les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer légèrement par rapport aux niveaux qu'elles ont atteints l'année dernière et se chiffrer à 445 environ.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
AR de Moncton

	2002	2003	2004	2005	2006(p)	2007(p)	Var. en % *2006 et 2005
MARCHÉ DU NEUF							
Ensemble des mises en chantier	1550	1435	1151	1191	1045	990	-12,3
Maisons individuelles	614	647	657	554	550	500	-0,7
Maisons usinées	141	134	103	58	50	120	-13,8
Logements collectifs	795	654	391	579	445	370	-23,1
Prix moyen	144 000 $	150 200 $	164 733 $	168 833 $	174 000 $	181 000 $	3,1
Taux d'inoccupation	2,3 %	2,9 %	5,0 %	4,7 %	4,9 %	4,5 %	4,3
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1763	1861	2028	2341	2250	2175	-3,9
Prix moyen	99 942 $	104 577 $	113 096 $	124 088 $	127 000 $	130 000 $	2,3

FREDERICTON

Fredericton tirera profit du développement économique

Le nombre mensuel d'emplois dans la grande région de Fredericton a enregistré une hausse d'environ 2,1 % par an au cours de la dernière décennie. En 2005, le nombre d'actifs s'est élevé à 46 800, soit le plus haut niveau des dix dernières années dans l'AR de Fredericton. Toutefois, diverses constructions, comme des patinoires intérieures, une caserne de pompiers et des commerces de vente au détail, contribueront à l'expansion économique de la capitale durant la période visée par les prévisions. Ces chantiers continueront à être le moteur de la création d'emplois et à raffermir la confiance des consommateurs. En outre, le marché du travail local a fait la preuve de l'attrait qu'il exerce sur les chercheurs d'emploi, car le comté de York est le seul de la province, à l'exception de celui de Westmorland, à avoir enregistré un solde migratoire positif ces dernières années. Par conséquent, la forte demande de logements s'est maintenue et a alimenté le secteur de la construction résidentielle.

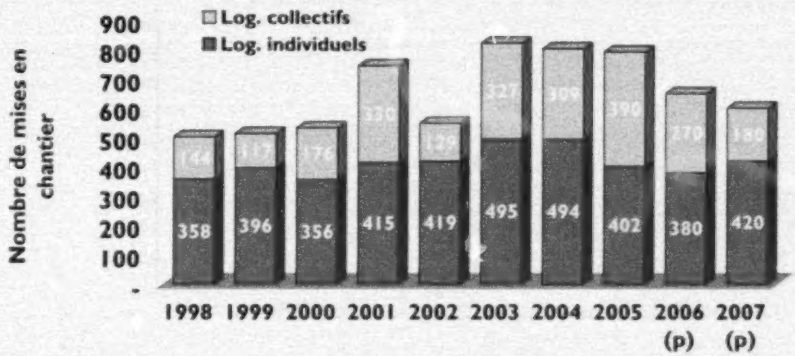
Les mises en chantier de logements collectifs diminueront

Ces dernières années, le marché de la construction de logements collectifs dans la grande région de Fredericton s'est montré vigoureux. En fait, les 390 mises en chantier de logements de ce type dénombrées en 2005 font de cette année la plus prolifique des vingt dernières années à cet égard. La hausse marquée observée récemment dans ce secteur peut s'expliquer, en partie, par le développement du marché du logement en copropriété à Fredericton. À la suite de cette montée, on prévoit un ralentissement modéré pour 2006, en raison de l'élargissement de l'éventail d'options d'habitations offertes aux consommateurs de la région et de la progression des taux d'inoccupation.

Le marché de la revente est toujours stable

La vigueur de l'emploi, le solde migratoire positif et les faibles hausses des taux hypothécaires continueront de soutenir le marché de la revente en 2006. L'abondance de nouvelles inscriptions et l'écart toujours croissant entre le prix de vente des habitations neuves et celui des habitations existantes favoriseront également ce marché. Néanmoins, on prévoit que la tendance récente à l'augmentation annuelle des ventes d'habitations prendra fin. On s'attend également à un léger déclin dans les ventes en 2006 et à une hausse de prix modérée. La vitalité du marché de la revente donnera lieu à une faible diminution des mises en chantier de maisons individuelles au cours de l'horizon prévisionnel.

Mises en chantier d'habitations, AR de Fredericton



Source : SCHL

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
AR de Fredericton

	2002	2003	2004	2005	2006(p)	2007(p)	Var. en % *2006 et 2005
MARCHÉ DU NEUF							
Ensemble des mises en chantier	548	822	803	792	650	600	-17,9
Maisons individuelles	327	405	401	274	260	300	-5,1
Maisons usinées	92	90	93	128	120	120	-6,3
Logements collectifs	129	327	309	390	270	180	-30,8
Prix moyen	156 600 $	165 000 $	188 900 $	205 000 $	215 000 $	223 500 $	4,9
Taux d'inoccupation	0,9 %	1,6 %	3,7 %	4,0 %	4,3 %	4,5 %	7,5
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1474	1655	1923	2082	2000	1925	-3,9
Prix moyen	105 245 $	115 229 $	119 191 $	130 502 $	134 000 $	137 000 $	2,7

LA SCHL : AU CœUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64277_2006_B01